

ДОГОВОР № 117/2016
управления многоквартирным домом со встроенными помещениями,
расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Европейский пр., д. 18, корп. 2

Санкт-Петербург

«29» декабря 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестторг-Недвижимость 6-4», зарегистрированное МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 27.08.2013 года за ОГРН 1137847323327, ИНН 7811558455, КПП 470301001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», адрес регистрации: 188689, Ленинградская область, Всеволожский р-н, дер. Янино-1, Шоссейная ул., д. 34В, офис 35, в лице генерального директора Новгородской Анастасии Игоревны, действующей на основании Устава, с одной стороны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью «ПЕРСПЕКТИВА», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области 25.03.2016 года за ОГРН 1164704054130, ИНН 4703144229, КПП 470301001, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», расположенное по адресу: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Пожвинская ул., д. 4, лит. А, пом. 314, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 25 мая 2016 № 344, выданную Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, в лице генерального директора Козлова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании части 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Стороны при выполнении условий настоящего договора руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170;
- Постановлением Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 № 307;
- Постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;
- Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;
- Постановлением Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006 № 491;
- Постановлением Правительства РФ «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» от 23.05.2006 г. № 306;
- Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23.09.2010 № 731;
- Постановлением Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 № 290;
- Постановлением Правительства РФ «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15.05.2013 № 416;
- Постановлением Правительства РФ «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» от 28.10.2014 № 1110
- другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

1.2. Услуги по настоящему договору предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися на законных основаниях жилыми и нежилыми помещениями, находящимися в многоквартирном доме. Вопросы капитального ремонта настоящим договором не регулируются.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, либо до реализации решения собственников (после регистрации права собственности на помещения в установленном законом порядке) квартир/помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, обязуется выполнять работы и оказывать

услуги по управлению многоквартирным домом со встроенными помещениями, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Кудрово, Европейский проспект, дом 18, корпус 2 (далее по тексту – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого (нежилого) помещения с момента возникновения права собственности на жилое (нежилое) помещение, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.3. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и только в отношении имущества, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным (индивидуальным) является: на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) до прибора отопления; на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МОНОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МОНОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Перечень работ, услуг) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору и включает перечень минимально необходимых работ услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, перечень дополнительных работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация обеспечивает функционирование всех инженерных систем и оборудования многоквартирного дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, УУТЭ, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе иных сетей и оборудования) в пределах установленных норм.

3.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг, включенных в Перечень работ, услуг указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3. Перечень работ и услуг, может быть изменен сторонами на основании обязательных для исполнения предписаний органов государственного надзора и контроля либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы, а также в иных случаях в целях надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме путем заключения дополнительного соглашения.

3.4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация:

- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение, водоотведение;
- отопление;
- энергоснабжение.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора днем, следующим за его подписанием:

- контролировать своевременное внесение установленных настоящим договором обязательных платежей лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному акту, собственниками жилого/нежилого помещения;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, собственникам жилого помещения;

- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов (при необходимости привлечение Застройщика к решению);

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, собственников жилого/нежилого помещения;

- производить прием, регистрацию и рассмотрение обращений лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещений в данном доме по передаточному акту, собственников жилого/нежилого помещения;

4.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок от Застройщика по акту приема-передачи в течение 3 (трех) дней с момента заключения настоящего договора.

4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. Своевременно раскрывать информацию об управлении многоквартирным домом на интернет-ресурсах уполномоченных органов, соблюдать стандарты раскрытия информации. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения настоящего договора.

4.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и подземной автостоянки и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома с автостоянкой и придомовой территорией. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.9. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.10. Обеспечить сохранность внешнего вида фасада МКД. Без письменного согласования с Застройщиком не проводить никаких изменений фасада, в том числе: изменение вида витражей, оклеивания пленкой и иным материалом, остекления с применением материалов, не утвержденных проектом, не устанавливать рекламные конструкции, банеры, щиты и т.д., систем кондиционирования, вентиляции, спутниковых (иных) антенн, охранных систем, и т.д.

4.1.11. Предоставлять по запросу Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.1.12. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг, направлять на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.13. Информировать надзорные и контролирующие органы, Застройщика (при наличии непередаваемых помещений), о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых/нежилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.14. При поступлении от заявителей претензий, жалоб, запросов, давать обоснованные ответы в сроки, установленные действующими нормативными правовыми актами.

4.1.15. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных лиц, принявших помещение от Застройщика по передаточному акту, данных собственников помещений и безопасность этих данных при их обработке.

4.1.16. перечислять денежные средства в сроки, согласованные пунктом 6.11 настоящего договора.

4.1.17. Исполнять обязательства, предусмотренные настоящим договором.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, соответствующее требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов (передано в момент подписания договора).

Передать техническую и иную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, необходимую для управления МКД.

4.2.2. Не заключать с другими управляющими организациями в период действия настоящего договора договоров на выполнение работ, оказание услуг, составляющими предмет настоящего договора.

4.2.3. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику, на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

4.2.4. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

4.2.5. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

4.2.6. Вносить плату за переданные помещения и коммунальные услуги в соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 153 ЖК РФ.

4.2.7. В течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома дефекты, подпадающие под гарантийный случай. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются Застройщику в течение 24 часов с момента обнаружения неисправности и немедленно при аварии. В течение трех дней Управляющая организация совместно с Застройщиком составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование многоквартирного дома составляет 3 (Три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также предоставленные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы и услуги по управлению многоквартирным домом, за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставленные коммунальные услуги от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, своевременно принимать меры по взысканию задолженности, а также начислять пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, собственниками жилого/нежилого помещения платы за коммунальные услуги произвести ограничение или приостановление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, с предварительным уведомлением должника.

5.1.4. Требовать допуска работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения в занимаемое помещение в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, собственников жилого/нежилого помещения полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Ленинградской области нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.8. Проводить сезонную подготовку систем потребления МКД, в том числе проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Своевременно подавать отчеты о потреблении коммунального ресурса в снабжающие организации.

5.1.9. Использовать общее имущество многоквартирного дома только в целях управления многоквартирным домом.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

6.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией, исходя из договорной стоимости соответствующих работ, услуг, указанной в Приложении № 3 к настоящему договору, скорректированной на объем изменения такой стоимости, в случае несвоевременного, неполного или некачественного выполнения работ, оказания услуг.

Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимыми в порядке, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

Плата за жилое/нежилое помещения и коммунальные услуги для Застройщика (в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче), для лиц, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого/нежилого помещения, включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения);
- плату за коммунальные услуги.

6.2. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги для:

- а) Застройщика (в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче),
 - б) лиц, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи,
 - в) собственников жилого/нежилого помещения,
- включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения);
- плату за коммунальные услуги.

6.3. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого/нежилого помещения и размера платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и устанавливается в Приложении № 3 к настоящему договору.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей рассчитывается, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и в соответствии с тарифами, установленными Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.

При отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг устанавливается, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, устанавливаемых органом государственной власти Ленинградской области.

Тарифы на коммунальные услуги для населения, действующие на момент заключения настоящего договора приведены в Приложении № 3 к настоящему договору.

В отношении нежилых помещений Управляющая организация ведет учет принятого собственниками нежилых помещений порядка покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг.

6.5. Внесение платы Застройщиком (в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче), лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция (счет-извещение) - для граждан, счет на оплату и акт оказанных услуг - для юридических лиц).

В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: размер платы за содержание и ремонт помещения, размер платы за коммунальные услуги, сумма задолженности лица по оплате помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени за несвоевременную и (или) неполную оплату за помещение и коммунальные услуги в размере, определяемом в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносятся ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

По согласованию с плательщиками за жилищно-коммунальные услуги устанавливается авансовый платеж, включающий в себя плату за 3 месяца на содержание и ремонт помещения и на коммунальные услуги (рассчитанные, исходя из нормативов потребления), с последующим ежемесячным зачетом суммы предоставленных жилищно-коммунальных услуг.

6.6. Неиспользование помещений лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого/нежилого помещения не является основанием невнесения последними платы за помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6.7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья, либо управляющей организации, не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.9. Стороны признают, что до заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунального ресурса для многоквартирного дома абонентом выступает Застройщик, но реальными потребителями коммунальных услуг являются владельцы (собственники) помещений многоквартирного дома со встроенными помещениями и автостоянкой под управлением Управляющей организации.

6.10. Стороны договорились, что до заключения Управляющей организацией договоров снабжения на постоянной основе с ресурсоснабжающими организациями, Управляющая организация **обязуется** возмещать Застройщику расходы, связанные с обеспечением коммунальными ресурсами многоквартирного дома и автостоянки (водоснабжение, водоотведение, тепло- и энергоснабжение, горячая вода), в порядке определенном пунктом 6.11. настоящего договора.

6.11. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что расчеты между сторонами за коммунальные ресурсы проводятся по правилам настоящей статьи договора до момента заключения договоров на постоянной основе Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями (либо до прекращения настоящего договора по пункту 2.1.). Стороны проводят ежеквартальную сверку расчетов.

6.11.1. Управляющая организация перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства за предоставление услуг по электро-, тепло-, водоснабжению и водоотведению, согласно счетам, выставленным ресурсоснабжающими организациями Застройщику как абоненту, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета от Застройщика. Застройщик представляет к оплате Управляющей организации счета за потребление коммунального ресурса с учетом тарифов, действующих для населения, в отношении нежилых встроенных помещений по тарифам, действующим в отношении категории – прочие потребители. В сумме счета не учитывается объем потребленного ресурса в помещениях, не переданных Застройщиком иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче.

6.11.2. Управляющая организация осуществляет оплату расходов за энерго-, тепло-, водоснабжение и водоотведение по техническому обслуживанию помещений и помещений общего назначения дома и автостоянки по счетам, выставленным поставщиками услуг Застройщику как абоненту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета от Застройщика. Расчет проводится по правилам п.6.11.1 настоящего договора за вычетом расходов, соответствующих доле участия Застройщика в расходах на коммунальных ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления многоквартирным домом в результате виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. В случае нарушения Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, собственниками жилого/нежилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере и порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Размер пени указывается отдельной строкой в платежном документе, ежемесячно выставленном Управляющей организацией, и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

7.4. При превышении Управляющей организацией лимитов на отпуск энергии, тепла и воды, установленных договорами на снабжение, а так же в случае невыполнения обязанности по своевременному (ежемесячному) предоставлению отчетов о потреблении коммунального ресурса в соответствии с показаниями УУТЭ, все неустойки, начисленные ресурсоснабжающими организациями Застройщику, оплачиваются Управляющей организацией.

7.5. В случае неоплаты или частичной оплаты потребления Управляющей организацией по счетам, выставленным Застройщиком, и в случае нарушений условий настоящего договора, Застройщик имеет право:

- начислить неустойку в размере, утвержденном действующим законодательством РФ за каждый день просрочки платежа;
- приостановить или ограничить в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов до момента **полного погашения** задолженности перед Застройщиком, при этом приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

7.6. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 28 марта 2017 года, не позднее дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ (в том числе ч.13 ст. 161 ЖК РФ). В случае, если до срока окончания действия настоящего договора уполномоченным органом не будет отобрана управляющая компания по итогам проведенного открытого конкурса, стороны продляют действие договора на срок – до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса.

При расторжении договора по указанным основаниям Стороны проводят сверку расчетов.

8.2 Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение дня, следующего за днем подписания настоящего Договора. В части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами акта приема-передачи многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. Одностороннее расторжение договора не допускается, за исключением пункта 8.6 настоящего договора.

8.5. В случае расторжения договора по п.2.1., Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора, но в любом случае не ранее получения в установленном порядке письменного уведомления о результатах открытого конкурса и выборе новой управляющей компании, обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученные от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

8.6. Настоящий договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае существенного нарушения Управляющей компанией условий договора, в том числе не выполнения пункта 6.11. договора, а так же нарушений прав владельцев (собственников) помещений многоквартирного дома и автостоянки. Уведомление об одностороннем расторжении застройщиком направляется в адрес Управляющей организации, указанный в части 12 настоящего договора. Уведомление может быть направлено Застройщиком почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо курьерской доставкой. Договор считается расторгнутым в течение 10 (десяти) календарных дней с момента надлежащего уведомления Управляющей организации Застройщиком.

В любом случае сторонами проводится сверка расчетов. При одностороннем расторжении договора по указанному основанию Управляющая организация обязана вернуть **ВСЮ** документацию на дом, полученную от Застройщика, а так же созданную в процессе управления домом.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Управляющая организация предоставляет Застройщику отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме два раза в год по результатам весенне-осеннего осмотра и подготовки дома к сезонной эксплуатации.

9.2. Контроль Застройщика деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания Застройщиком актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией по требованию Застройщика отчетности по взятым обязательствам по оказанию услуг и выполнению работ;
- участие Застройщика в осмотрах общего имущества, подготовки перечня работ и услуг для устранения выявленных дефектов по результатам таких осмотров;
- актирование фактов не предоставления/предоставления не в полном объеме услуг и работ и/или предоставления их ненадлежащего качества.

9.3. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия

разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке. Срок ответа на претензию 5 (пять) рабочих дней с момента получения.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

10.3. Для целей управления многоквартирным домом Управляющая организация с лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному акту после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, заключает договоры, регулирующие их взаимоотношения в соответствии с условиями настоящего договора.

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой Стороны, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.5. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

11.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

Приложения (без приложений недействительны):

1. Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1).
2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2)
3. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, тарифы на коммунальные услуги (Приложение № 3)
4. Лицензия управляющей организации (копия).

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью
«Инвестторг-Недвижимость 6-4»

Адрес регистрации: 188689, Ленинградская область,
Всеволожский р-н, дер. Янино-1, Шоссейная ул., д.
34В, офис 35,

Тел./факс: (812) 329-44-37

Эл.почта: investorgN6-4@yandex.ru

ОГРН 1137847323327

ИНН 7811558455/КПП 470301001

р/с 40702810600001001141

в АО Банк «Объединенный капитал»

к/с 30101810900000000826

в Северо-Западном ГУ Банка России

БИК 044030826

ОКПО 56281933

ОКАТО 40298564000

Генеральный директор

м.п.

А.И. Новгородская

И.И. Новгородская

6-4

ИНН 7811558455

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью

«Управление недвижимостью «ПЕРСПЕКТИВА»

Адрес регистрации: 188643, Ленинградская область,
Всеволожск, ул. Пожвинская, д. 4а, пом. 314

ОГРН 1164704054130

ИНН 4703144229/ КПП 470301001

р/с 40702810300001001331

в АО Банк «Объединенный капитал»

к/с 30101810900000000826

БИК 044030826

ОКПО 01468413

ОКАТО 41413000000

ОКТМО 41612101001

Генеральный директор

А.А. Козлов

м.п.

А.А. Козлов

8

ИНН 4703144229

ОГРН 1164704054130

**АКТ
ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

Санкт-Петербург

«29» декабря 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестторг-Недвижимость 6-4», зарегистрированное МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 27.08.2013 года за ОГРН 1137847323327, ИНН 7811558455, КПП 470301001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», адрес регистрации: 188689, Ленинградская область, Всеволожский р-н, дер. Янино-1, Шоссейная ул., д. 34В, офис 35, в лице генерального директора Новгородской Анастасии Игоревны, действующей на основании Устава, с одной стороны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью «ПЕРСПЕКТИВА», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области 25.03.2016 года за ОГРН 1164704054130, ИНН 4703144229, КПП 470301001, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», расположенное по адресу: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Пожвинская ул., д. 4, лит. А, пом. 314, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 25 мая 2016 № 344, выданную Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, в лице генерального директора Козлова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

Застройщик и Управляющая организация, провели визуальный осмотр многоквартирного дома со встроенными помещениями, подлежащих к нему инженерных коммуникаций, оборудования, земельного участка, дворовой территории, детской площадки.

Настоящим актом Застройщик передает Управляющей организации многоквартирный дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Кудрово, Европейский проспект, дом 18, корпус 2, в целом как имущественный комплекс с неотъемлемыми частями, в т.ч. земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом и прилегающую к нему дворовую территорию с элементами благоустройства.

Претензий к наличию, составу, состоянию переданного объекта, земельного участка, Управляющая организация не имеет.

С момента подписания настоящего акта передающая сторона считается выполнившей свои обязательства по передаче многоквартирного дома со встроенными помещениями в целом как имущественного комплекса (включая инженерные коммуникации, оборудования, земельный участок под многоквартирным домом, дворовую территорию, элементами благоустройства), технической и бухгалтерской документации, необходимых для управления многоквартирным домом, а принимающая сторона принявшей на себя обязательства по обеспечению надлежащего управления и хранения переданного имущественного комплекса, технической и бухгалтерской документации, земельного участка.

С момента подписания настоящего акта Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом по вышеуказанному адресу в сроки и на основаниях, установленных законодательством РФ и договором № 117/2016 от 29.12.2016 управления многоквартирным домом со встроенными помещениями.

При составлении и подписании настоящего акта, Стороны руководствовались нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Распоряжением Правительства Санкт-Петербурга Жилищного комитета от 01.03.2005 г. № 21-р «Об утверждении Положения о порядке передачи многоквартирных домов в управление уполномоченных собственником управляющих организаций», а так же иных законодательных и нормативных актов в редакции на дату подписания акта.

Настоящий акт составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью
«Инвестторг-Недвижимость 6-4»



Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управление недвижимостью «ПЕРСПЕКТИВА»



А.А. Козлов

